

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

Sitzungsvorlage

Datum: 16.01.2003

Drucksache Nr.: **03/0015**

öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und
Verkehrsausschuss
Rat

Sitzungstermin: 11.02.2003

19.02.2003

Betreff:

Bebauungsplanverfahren Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ der Stadt Sankt Augustin für den Bereich Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Autobahnauffahrt (A 560) und nördlich der Marie-Curie-Straße;

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ der Stadt Sankt Augustin für den Bereich Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Autobahnauffahrt (A 560) und nördlich der Marie-Curie-Straße sowie die Begründung hierzu gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom November 2001 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Für den im Gewerbegebiet Menden-Ost nördlich der Marie-Curie-Straße ansässigen Bau- und Heimwerkermarkt wird durch den Betreiber eine Betriebserweiterung angestrebt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 406/3 „Gewerbegebiet Menden-Ost“, der für den Bereich nördlich der Marie-Curie-Straße ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Trotz der hinsichtlich des nichtzentrenrelevanten Warensortimentes gegebenen Atypik eines Baumarktes und der dadurch bedingten grundsätzlichen Zulässigkeit innerhalb eines Gewerbegebietes ist die angestrebte Erweiterung und die dann letztlich entstehende Größenordnung von 11.500 m² Verkaufsfläche (inklusive nicht überdachtem Freilager) auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht zulässig. Hinzu kommt, dass sich unmittelbar östlich des bestehenden Baumarktes ein weiterer Gartenfachmarkt befindet, der in seinem Bestand gesichert werden soll. Der Standort ist damit insgesamt durch großflächigen Einzelhandel geprägt.

Die Sicherung der am Standort bestehenden Einzelhandelsflächen und die geplante Erweiterung stehen im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Sankt Augustin. Dies kann jedoch nur im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) im Sinne des § 11 BauNVO erfolgen. Es ist daher erforderlich, für den Bereich einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger am Bebauungsplanverfahren Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ erfolgte in der Zeit vom 15.04.2002 - 22.04.2002 (einschl.). Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung einbezogen und mit Schreiben vom 15.07.2002 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung innerhalb eines Monats gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Schreiben vom 18.02.2002 bestätigt, dass gegen die 50. Flächennutzungsplanänderung und die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Regelung der Verkaufssortimente der Betriebe keine Bedenken bestehen.

Anregungen der Bürger:

Seitens der Bürger wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Schreiben zum Bebauungsplanverfahren eingegangen:

1. rhenag (Rheinische Energie AG), Siegburg
(Schreiben vom 17.07.2002)
2. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW
(Schreiben vom 18.07.2002)
3. Wasserversorgungsgesellschaft mbH St. Augustin
(Schreiben vom 22.07.2002)
4. Westdeutscher Rundfunk Köln
(Schreiben vom 22.07.2002)

5. PLEdoc, Essen
(Schreiben vom 23.07.2002)
6. Stadtwerke Bonn GmbH
(Schreiben vom 25.07.2002)
7. Amt für Agrarordnung Siegburg
(Schreiben vom 25.07.2002)
8. Staatliches Forstamt Eitorf – Untere Forstbehörde
(Schreiben vom 31.07.2002)
9. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf
(Schreiben vom 07.08.2002)
10. RSAG (Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH), Siegburg
(Schreiben vom 18.07.2002)
11. Wahnachtalsperrenverband, Siegburg
(Schreiben vom 23.07.2002)
12. RWE Net AG, Netzregion Süd, Siegburg
(Schreiben vom 05.08.2002)
13. Stadt Troisdorf, Stadtplanungs- und Vermessungsamt
(Schreiben vom 25.07.2002)
14. Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung
(Schreiben vom 30.07.2002)
15. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Köln
(Schreiben vom 07.08.2002)
16. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Bonn
(Schreiben vom 14.08.2002)
17. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61 – Planung, Verkehr, Statistik
(Schreiben vom 14.08.2002)
18. Deutsche Telekom
(Schreiben vom 20.08.2002)

In den Schreiben 1 - 9 wurden keine Anregungen geäußert. Die Schreiben 10 - 18 enthalten im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren.

- Schreiben Nr. 10 (Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH)

Die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH erhebt grundsätzlich keine Bedenken zum Planverfahren. Der Träger weist darauf hin, dass die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – auch mit Dreiachser-Großraumwagen – gewährleisten muss. Hierzu werden detaillierte Vorgaben aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Hinweise zur Sicherung der Müll- und Sperrmüllabfuhr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt, da durch die Bebauungsplankonzeption keine Veränderungen an den Ausbauquerschnitten der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden. Die Anbindung des Plangebietes an die Einsteinstraße erfolgt wie bisher über die Marie-Curie-Straße.

- Schreiben Nr. 11 (Wahnbachtalsperrenverband)

Von Seiten des Wahnbachtalsperrenverbandes bestehen keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren, da vorhandene und geplante Anlagen des Verbandes nicht betroffen werden. Der Träger verweist allerdings darauf, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet seiner Wassergewinnungsanlage an der Unteren Sieg innerhalb der Wasserschutzzone III liegt und dass somit die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen bei Baumaßnahmen innerhalb von Wasserschutzgebieten zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planverfahren keine Bedenken bestehen. Der Verweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III und die damit verbundenen Bestimmungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises berücksichtigt worden.

- Schreiben Nr.12 (RWE Net AG)

Die RWE Net AG teilt mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Sie weist jedoch darauf hin, dass von ihr im Plangebiet Versorgungsanlagen betrieben werden. Es handelt sich hierbei um eine Trafostation und Versorgungsleitungen. Der Träger bittet, den Standort der Trafostation im Bebauungsplan als Versorgungsfläche zu übernehmen und mit dem entsprechenden Symbol zu kennzeichnen sowie die Leitungstrassen mit einem Planungsrecht zu sichern. Hierbei ist ein Schutzstreifen von 2,00 m Breite (je 1,00 m rechts und links der Leitungsachse) zu berücksichtigen).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird aufgenommen. Die Trafostation sowie die Versorgungsleitungen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich entsprechend festgesetzt und gesichert.

- Schreiben Nr. 13 (Stadt Troisdorf, Stadtplanungs- und Vermessungsamt)

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden bestehen von der Stadt Troisdorf Bedenken hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung in dem gesamten Bereich und den Regelungen zu den Nebensortimenten.

Nach Auffassung der Stadt Troisdorf ist bei der Abwägung über die vorgesehene Erweiterung und möglicher Auswirkungen auch die Gesamtentwicklung von Einzelhandelsflächen im Bereich Menden-Ost zu berücksichtigen. Es wird angeregt, aus dem Randsortiment die sog. „weiße und braune Ware“, d.h. die Warengruppen WB 37, WB 67, Die Warengruppen WB 40 - 47 sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimente WB 00 - 13 und WB 15 - 18 zu streichen.

Zur Erläuterung:

WB 37	Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
WB 67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen (Haushalt)
WB 40-47	Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
WB 00-13	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
WB 15-18	Wasch- und Putzmittel

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken der Stadt Troisdorf wurden zur Kenntnis genommen und gutachterlich durch die Firma ECON-CONSULT GmbH & Co. KG geprüft.

Die Stellungnahme von ECON CONSULT zeigt auf, dass aufgrund der restriktiven und exakt definierten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Festlegung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente Negativwirkungen auf die gewachsenen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Die Wertung bezieht sich einerseits auf die eng gefasste Verkaufsflächenobergrenze von maximal 700 m² und andererseits auf die Begrenzung der Auswirkungen durch die Feingliederung der Randsortimente. Da keine Warengruppe auf mehr als 200 m² Verkaufsfläche angeboten werden darf, kann der Baumarkt in den einzelnen Bereichen jeweils nur eine begrenzte Angebotskompetenz entfalten, wodurch die Konkurrenzwirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel deutlich minimiert werden. Zudem entfallen die geplanten Verkaufsflächenenerweiterungen fast ausschließlich auf das Kernsortiment, während die Randsortimente um lediglich 80 m² erweitert werden. Etwa die Hälfte dieser Fläche entfällt auf die Warengruppe Teppiche, die übrigen Randsortimente sollen in einer bisher schon vorhandenen Dimensionierung angeboten werden (s. Tabelle), sofern sie überhaupt angeboten werden (WB 37 und WB 40-47).

Abb. 2 Geplante Veränderung im Verkaufsflächenbestand (Randsortimente)

(aus der Stellungnahme von ECON CONSULT, Juli 2002, zu den Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Hellweg-Baumarktes in St. Augustin-Menden auf die gewachsenen Versorgungsbereiche in Sankt Augustin und den Nachbarkommunen)

Sortimente	Planung (in m ²)	Verkaufsflächen Bestand (in m ²)	Veränderung (in m ²)
Wohnraumleuchten	191	179	+12
Abgepasste Teppiche und Läufer	132	89	+43
Elektrische Haushaltsgeräte, Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel	119	107	+12
Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte	29	27	+2
Campingartikel	14	12	+2
Sportartikel	10	9	+1
Wasch- und Putzmittel	11	9	+2
Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel	8	5	+3
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	2	2	0
Randsortimente gesamt	516	439	+77

Quelle: Hellweg-Zentralverwaltung, Planungsstand Juli 2002

Aufgrund dieser geringen Veränderungen im zentrenrelevanten Angebotssegment und einer deutlichen Unterschreitung der restriktiven Vorgaben zur Beschränkung der Randsortimente sind bemerkbare Auswirkungen auf die zentralörtlichen Geschäftslagen auszuschließen. Darüber hinaus ist bedingt durch die begrenzten Flächenkapazitäten im Plangebiet mit weiteren Flächenausweitungen so gut wie nicht zu rechnen. Eine über die aktuelle Planung hinausgehende Vergrößerung des Baumarktes wird durch den Bebauungsplan ebenfalls ausgeschlossen.

- Schreiben Nr. 14 (Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst)

Seitens der Bezirksregierung Köln - Kampfmittelbeseitigung wird bei der Konkretisierung der in Rede stehenden Maßnahme eine Kampfmittelüberprüfung empfohlen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aufgrund der zur Verfügung stehenden Luftbilder nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ aufgenommen.

- Schreiben Nr. 15 (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Köln)

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Köln kann aus folgenden Gründen dem Bebauungsplan Nr. 406 / 4 A nicht zustimmen:

- Nach der Stellungnahme der NL Bonn vom 15.04.2002 – AZ.: 510.2310-Lie-642-16/07 – ist bei der „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 / 4 A die Ausbauplanung für die Einsteinstraße und die gemeinsam abgestimmte Planung für den Knoten BAB 560 / B 56 / L 143 bei der Festsetzung der Verkehrsflächen und der Bauflächen“ zu berücksichtigen.
Dadurch dass die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 406 / 4 A im Bereich südlich der Autobahnauffahrt der Anschlussstelle „St. Augustin-Menden“ nicht bis auf die Katastergrenze Flur 8, Flurstücke 2462, 2487, 2488, 2442, 2363, 2350 zurückgenommen worden ist, kommt es zu einer Überschneidung mit den Planungsgrenzen im Zuge des Knotenausbaus B 56 / BAB-Auffahrt 560.
- Hinweis auf die Missachtung der Anbauverbotszonen der BAB (Anschlussstelle) von 40m (§9 Nr.1 Bundesfernstraßengesetz FStrG)
- Für den Bau- und Heimwerkermarkt „Hellweg“ liegt für die Stellplätze eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 FStrG, für den Eingangsbereich ein Vorbescheid vor. Für den Gartenfachmarkt „Breuer“ liegt ebenfalls ein Zustimmungsbescheid nach § 9 FStrG vor.
Die Ausnahmegenehmigung, der Vorbescheid und der Zustimmungsbescheid sind unabhängig vom Bebauungsplan zu werten. Die Interessen der Betreiber des Bau- und Heimwerkermarktes und des Gartenfachmarktes bleiben auch unabhängig vom B-Plan gewahrt.
Somit ist aus Sicht des Trägers die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Absicherung der baulichen Anlagen nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die abgestimmte Ausbauplanung für die Einsteinstraße einschließlich des Knotenpunktes A 560 / B 56 / L143 bilden die Rahmenbedingungen sowohl für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplanentwurf Nr. 406 / 4 A „Marie-Curie-Straße“ und werden in den Planverfahren berücksichtigt.

Die Anbauverbotszone von 40,0 m zur Bundesautobahn (BAB) einschließlich der zugehörigen Auffahrt ist als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ aufgenommen. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

- Schreiben Nr. 16 (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bonn)

Der Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Bonn weist erneut auf die Lage des Vorhabenbereichs in unmittelbarer Nachbarschaft zum Knoten A 560 / B 56 / L 143 sowie zur Anschlussstellenrampe zur A 560 hin.

Die Niederlassung Bonn erhebt gegen die vorgesehene Ausweisung grundsätzlich keine Bedenken, setzt hierbei jedoch die Berücksichtigung der im Rahmen der Trägerbeteiligung zur 50. Flächennutzungsplanänderung (Scheiben vom 15.04.2002) vorgebrachten Anregungen und Bedenken bezüglich des geplanten Ausbaus der Einsteinstraße sowie zur Errichtung von Werbe- und Beleuchtungsanlagen voraus.

Die NL Bonn geht bei der Festsetzung der Verkehrsflächen von einer Berücksichtigung der bisher abgestimmten Ausbauplanung der Einsteinstraße einschließlich der erforderlichen Flächen für Bankett, Böschungen und Entwässerungseinrichtungen sowie einer Nicht-Überplanung von Flächen mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot aus. Es wird darüber hinaus um die textliche Sicherstellung gebeten, dass durch die Bepflanzung weder das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche noch die notwendigen Sichtflächen eingeschränkt werden.

Ergänzend wird auf die Stellungnahme der NL Köln vom 07.08.2002, Zeichen 560-2310 / Bplan 406 / 4 A_StAugustin verwiesen (s. Schreiben Nr. 15).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die abgestimmte Ausbauplanung für die Einsteinstraße einschließlich des Knotenpunktes A 560 / B 56 / L143 bilden die Rahmenbedingungen für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 406 / 4 A „Marie-Curie-Straße“. Sie wird einschließlich aller mit ihr verbundenen Restriktionen im Planverfahren berücksichtigt.

- Schreiben Nr. 17 (Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61 – Planung, Verkehr, Statistik)

Von Seiten des Rhein-Sieg-Kreises, hier das Amt 61 – Planung, Verkehr, Statistik, bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen und Hinweise keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B „Einzugsgebiet Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes“. Für die Errichtung von Straßen, Wegen und Rohrleitungsanlagen (Kanälen) ist hier gemäß § 4 (1), Ziffer 4, 6 und 10 der Wasserschutzverordnung des Wahnbachtalsperrenverbandes für die Wassergewinnungsanlage Meindorf die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach der Schutzzonenverordnung erforderlich. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung nach der Schutzgebietsverordnung ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen.
- Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- Die Abklärung des Ausgleichs des Kompensationsdefizites mit der Unteren Landschaftsbehörde vor der Offenlage des Planes wird empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bezüglich der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B sowie zur Abführung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer vorgebrachten Hinweise sind in der Planung berücksichtigt und in der Erläuterung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.4 Niederschlagsentwässerung dargelegt sowie im Bebauungsplan als Hinweise, Punkt 3. Wasserschutzzone aufgenommen worden.

- Schreiben Nr. 18 (Deutsche Telekom)

Die Deutsche Telekom hat gegen die Planung keine Einwände.
Sie bittet um Mitteilung über Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen, um die evtl. erforderliche Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger koordinieren zu können. Es wird weiterhin um Zusendung des rechtsverbindlichen Planes gebeten, falls dieser vom Vorentwurf abweicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Abstimmung mit der Telekom AG hinsichtlich des rechtzeitigen Ausbaus des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Deutschen Telekom die notwendigen Planunterlagen zur Abstimmung und Vorbereitung von Maßnahmen übermittelt werden.

Auf Grundlage des vorangegangenen Berichtes schlägt die Verwaltung vor, den Entwurf zum Bebauungsplanverfahren Nr. 406 / 4 A „Marie-Curie-Straße“ der Stadt Sankt Augustin gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☐ hat finanzielle Auswirkungen
☒ hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

☐ Sie stehen im ☐ Verw. Haushalt ☐ Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

☐ Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.

Anlagen:

Geltungsbereichsplan (M 1 : 5.000)

Erläuterungsbericht

Textliche Festsetzungen